

MESURA DE GOVERN 'AMUNT PERSIANES!'

*Estratègia d'impuls de l'activitat econòmica
en locals en planta baixa de Barcelona*



Ajuntament de
Barcelona



Barcelona
Activa

Mesura de govern.
'Amunt persianes!'

Estratègia d'impuls de l'activitat
econòmica en locals en planta
baixa de Barcelona

Abril 2021



ÍNDEX

1. Justificació	4
2. Marc estratègic	6
3. Punt de partida de l'estratègia	9
4. Mesura de govern	12
4.1 Objectius de l'estratègia	12
4.2 Mesures estratègiques	12
Mesura 1. Creació d'un observatori d'LPB	15
Mesura 2. Recursos per prevenir nous LPB buits	16
Mesura 3. Nous ajuts econòmics per a la instal·lació a LPB buits	17
Mesura 4. Baixos de protecció oficial (BPO): creació d'una cartera pública d'LPB	18
Mesura 5. Creació d'una borsa de lloguer d'LPB	19
5. Cronograma i comunicació	21
6. Pressupost	22
7. Governança de l'estratègia	23

1. JUSTIFICACIÓ

Aquesta Estratègia ve determinada per la necessitat de respondre al fenomen de les plantes baixes buides, que en el moment actual arriben a 5.323 al conjunt de la ciutat segons dades dels principals portals immobiliaris.¹ El context econòmic generat per la pandèmia de la COVID-19 i, especialment, a contracció de l'activitat econòmica en el conjunt dels Locals en Planta Baixa (en endavant, LPB) ha provocat, a més d'una reducció de llocs de treball en sectors com el comerç no alimentari, els serveis de restauració i els serveis de proximitat, el retrocés del nivell d'ocupació d'LPB a tota la ciutat. Un fenomen que, amb intensitats diferents, s'estén a tots els districtes i barris de la ciutat i provoca un triple impacte en els veïnats: caiguda de les opcions de consum de proximitat, desertificació econòmica d'algunes zones i disminució de la percepció de seguretat a l'espai públic.



Mesura
de govern

En els darrers anys, l'Ajuntament de Barcelona ha realitzat algunes accions amb relació als LPB buits. Estudis, accions d'identificació i classificació de locals, mecanismes de dinamització o instruments de governança han estat impulsats per part de diferents operadors municipals, però quasi sempre a una escala territorial reduïda i sense disposar d'un marc estratègic municipal per abordar aquest fenomen.

En aquest context es fa necessari dotar la ciutat d'una estratègia de dinamització d'LPB, no només per tal de revertir el creixement dels espais buits a la ciutat sinó també per activar una nova palanca en la promoció econòmica de la ciutat. Els 5.300 LPB buits que hi ha avui a la ciutat constitueixen, a més d'un repte per les polítiques municipals, un actiu tangible i crític de cara a la reactivació econòmica. 1,5 milions de m² que ara mateix es troben inactius i que es poden mobilitzar per estimular l'economia de la ciutat. En el moment actual, l'economia necessita més que mai entorns *online* on guanyar eficiència i superar barreres, però també espais físics on créixer i evolucionar models de negoci. Per això, els LPB han de passar a formar part de la política de promoció econòmica de la ciutat.

Els LPB tenen diferents funcions potencials (econòmiques, socials, urbanístiques). Tanmateix, a través de l'Estratègia d'LPB es pretén incentivar i fer créixer els usos econòmics en aquests espais, amb la perspectiva de contribuir al creixement de l'activitat econòmica i l'ocupació al conjunt de la ciutat: comerços i serveis de proximitat, emprenedoria i creativitat, ensenyament i recerca, centres de treball terciari, entre d'altres.

¹ Mitjana de locals en venda o de lloguer elaborada a partir de dades dels portals immobiliaris Idealista, Habitatja i Fotocasa. Dades extretes a 19.03.2021.

L'Estratègia LPB forma part dels eixos del Pla d'actuació de mandat 2020-2023 per a la recuperació i el relleu de Barcelona. En concret, s'emmarca en dos eixos del PAM: l'*Eix 1 de recuperació de l'economia fent-la més forta, més resiliència i més diversificada* i a l'*Eix 2 de reforç de l'atenció i dels recursos per a la inclusió social*. A més, aquesta Estratègia també contribueix a donar resposta immediata al Pacte per Barcelona i a mitjà i llarg termini a la consecució de les fites derivades dels Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) de l'Agenda 2030 a la ciutat.

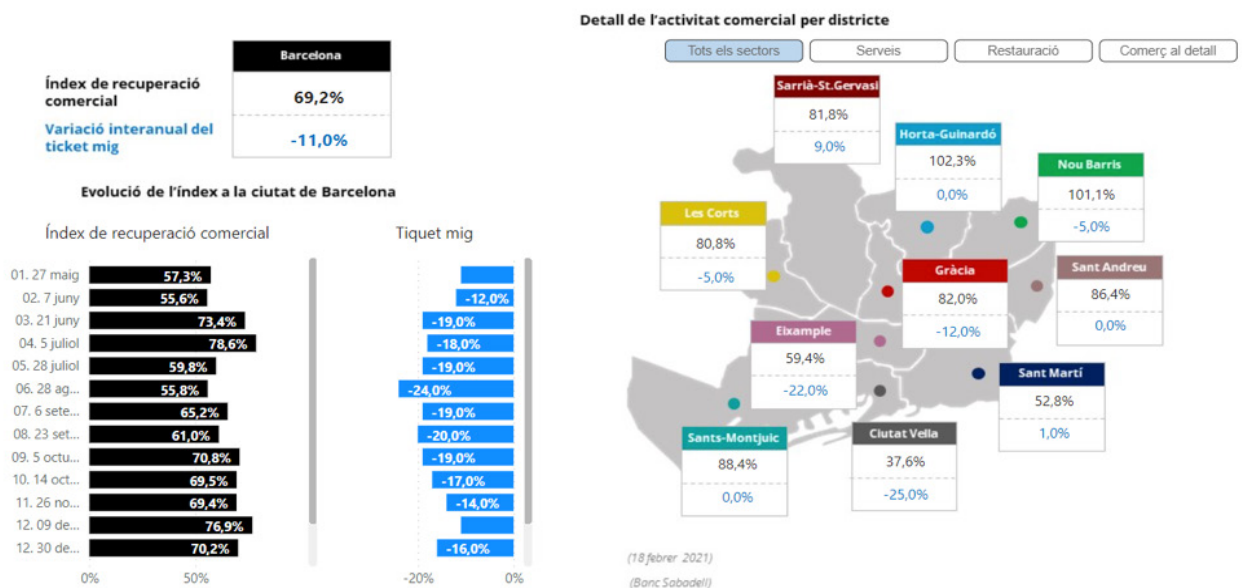
En aquest context, el pressupost municipal per a l'exercici 2021 contempla un pressupost extraordinari de suport al teixit productiu i l'ocupació de 25 M€ corrent (cap. 2 i 4) i de 89 M€ per a inversions (cap. 6 i 7), entre els quals es destinaran recursos a la formació i la digitalització (4,5 M€), la creació d'ocupació (9 M€), la reactivació del consum i el suport a les activitats dels sectors més castigats per la crisi (11,5 M€), la reobertura d'establiments d'economia local (20 M€) i l'adquisició de locals per projectes pilots econòmics i social (16 M€).

2. MARC ESTRATÈGIC

Barcelona és una de les ciutats de major densitat comercial del món. Els **LPB són un dels seus principals actius**, amb l'**activitat econòmica** com a ús principal. La crisi de la COVID-19 ha impactat de manera negativa en l'activitat dels LPB, generant una davallada de l'activitat econòmica i, en conseqüència, una desocupació d'LPB. La situació generada per la crisi sanitària ha accentuat probablement una dinàmica prèvia de desequilibri, afebliment i pèrdua de determinats formats d'activitat en planta baixa que ja s'estava produint en determinats barris i que l'impacte de la crisi de la COVID-19 ha agreujat i generalitzat a tota la ciutat.

La crisi de la COVID-19 ha afectat de forma desigual els districtes de Barcelona.

El descens de l'activitat comercial i l'increment de la desertització en plantes baixes, malgrat que estan tenint un impacte general sobre el conjunt de la ciutat, afecten de forma més accentuada els districtes de Sant Martí, Ciutat Vella i l'Eixample (tots tres amb índex de recuperació comercial inferior a 60). Les Corts, Sarrià-Sant Gervasi, Gràcia i Sants-Montjuïc estan entre deu i vint punts per sota de la recuperació, i Horta-Guinardó i Nou Barris ja presenten nivells d'activitat similars al període pre pandèmia. Per als districtes més perifèrics, la crisi obre l'oportunitat de revitalitzar el comerç de proximitat. Per als districtes més cèntrics, l'oportunitat de reequilibrar el tipus d'activitat i d'usos.



NOUS HÀBITS DE CONSUM

Les restriccions socials i de mobilitat provocades per la pandèmia han tingut **repercussions sobre els hàbits de consum i lleure dels barcelonins/es**. En concret, s'observen, entre d'altres, els següents canvis:

- Desviació de les compres al canal digital (tant en la cerca de productes, com en la compra i en la recollida, incrementant l'ús del servei a domicili).
- Compres concentrades en un menor nombre d'establiments, més planificades i executives. Minimització del temps d'estada als establiments.
- Desviació de l'activitat social cap al canal digital.
- Experiència de compra menys satisfactòria (barreres, cues, sensació d'exposició...).
- Disminució del temps a l'espai urbà (menor gaudiment i dedicació de temps a l'espai urbà).
- Disminució del radi d'activitat de la ciutadania. Compres en la proximitat i desplaçaments majoritàriament a peu.

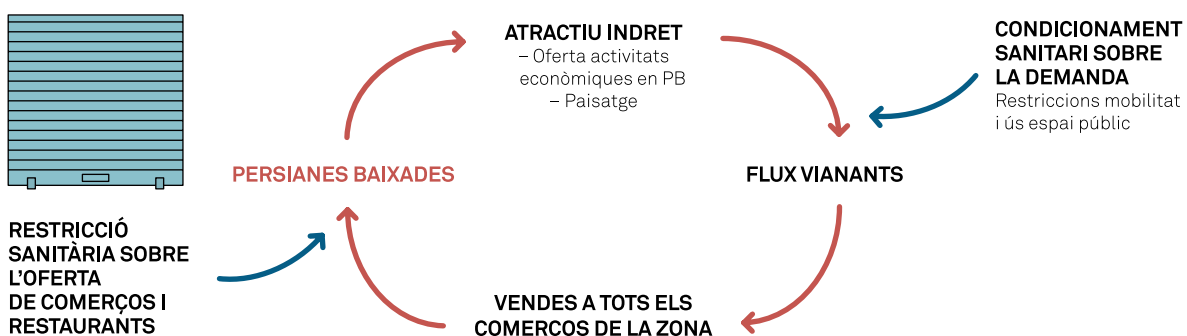
Aquests canvis, alguns dels quals es consolidaran en el context postpandèmia, s'hauran de tenir en compte a l'hora de dissenyar les crides a projectes econòmics perquè s'instal·lin en LPB buits.

7 

'Amunt persianes!'

LES EXTERNALITATS NEGATIVES DE LA DESOCUPACIÓ D'LPB

Les "persianes baixades" (LPB buits o aparentment buits) repercuteixen en l'atractiu de l'espai públic i en l'experiència de "*shopping*", generant un cercle viciós de cada cop més LPB desocupats. Una dinàmica que té efectes colaterals en el dinamisme de generació i atracció a la ciutat d'empreses, de professionals, de projectes, de visitants, i en la satisfacció de la ciutadania (qualitat de vida, serveis, seguretat).



Els LPB són, doncs, un actiu clau per a la ciutat i cal, per tant, actuar-hi amb perspectiva estratègica, i cal concebre'ls com una oportunitat per localitzar i desenvolupar nous usos o activitats que la ciutat necessita o pot generar.

CRITERIS PER ABORDAR EL MARC ESTRATÈGIC

La ciutat compta amb una alta densitat d'activitat comercial, amb eixos comercials potents, amb un teixit associatiu comercial i veïnal dinàmic i ben organitzat. També cal tenir en compte que s'estan donant noves opcions d'activitats que poden ocupar locals en planta baixa i nous models de negoci i noves eines desenvolupades arran de la crisi que poden ajudar a l'establiment de noves activitats, així com l'existència d'una nova consciència per part de ciutadans i ciutadanes amb interès i sensibilitat en favor del consum de proximitat. En definitiva, un posicionament de la problemàtica dels LPB en el focus central de l'interès social i una legitimació de la necessitat de les polítiques de dinamització dels LPB.

Els LPB buits constitueixen no només un repte estratègic per a la ciutat, sinó també una gran oportunitat si es potencien les seves funcions socials, urbanístiques i econòmiques.

La **política** dels LPB no s'ha d'orientar només a l'ocupació d'LPB buits, sinó a **mantenir els locals en actiu per evitar més tancaments i maximitzar el nivell competitiu i de resiliència de les noves activitats que ocupen LPB**, responnent a les necessitats territorials. Per tant, podem dir que 'Àmunt persianes!' és una mesura urgent i conjuntural de reactivació de l'activitat econòmica i l'ocupació, però alhora una estratègia de llarg recorregut.

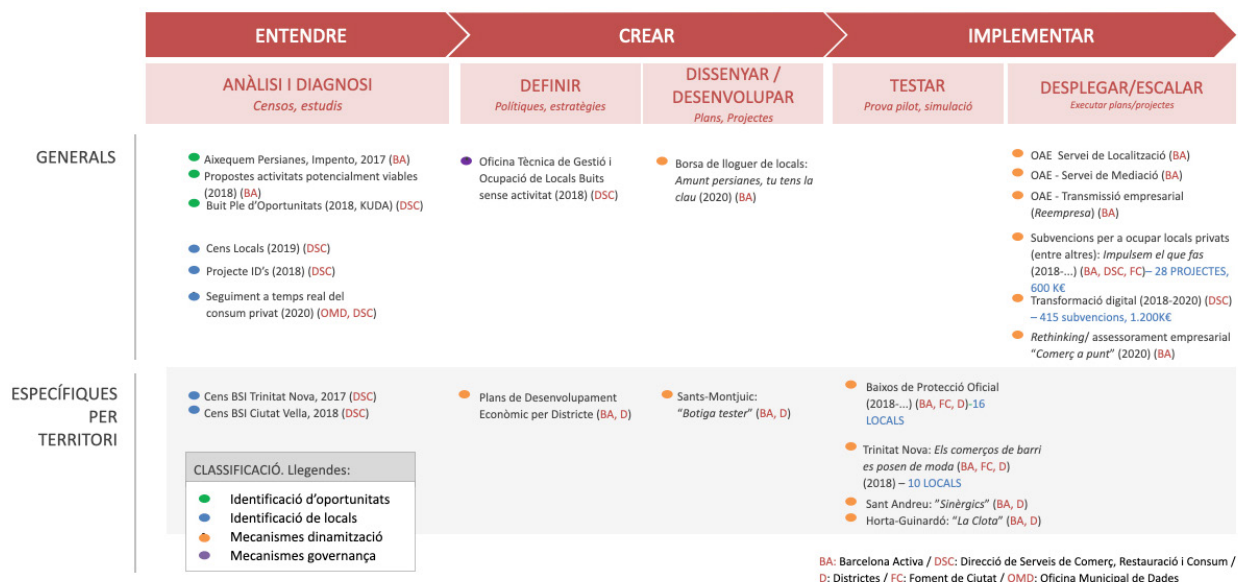
El marc estratègic per impulsar una nova política de dinamització d'LPB té en compte no només la diversitat d'usos, sinó també l'heterogeneïtat de la ciutat, dels seus districtes i barris, tant en característiques com en necessitats. Requereix combinar dos horitzons, una política de xoc a curt termini per revertir una dinàmica negativa i salvar activitats econòmiques, i una política a mig o més llarg termini, de tipus més estructural per incidir en el model futur de teixit d'LPB a la ciutat.

Finalment, tot i que és necessari el lideratge de l'Ajuntament integrant les polítiques que es poden desenvolupar des de les diverses àrees municipals, és imprescindible la col·laboració amb els agents privats i socials.



3. PUNT DE PARTIDA DE L'ESTRATÈGIA

En els darrers anys, l'Ajuntament de Barcelona ha impulsat accions de dinamització d'LPB buits a petita escala a través de diverses àrees i ha desenvolupat intervencions d'èxit. Barcelona Activa (BA), Foment de Ciutat (FC), Direcció de Serveis de Comerç, Restauració i Consum (DSC), alguns Districtes (Dtes) i l'Oficina Municipal de Dades (OMD) han liderat i/o participat activament en el desenvolupament d'iniciatives per afavorir l'ocupació d'LPB, tant per activar-los com també per evitar-ne el tancament. Aquestes accions, de gran valor per la seva innovació, constitueixen el punt de partida de l'actual estratègia de locals en planta baixa.



9 
'Amunt persianes!'

Entre les actuacions d'anàlisi i diagnòstic que han permès identificar oportunitats pel que fa a la dinamització de l'ocupació de LBP, destaquen els següents estudis realitzats en els darrers quatre anys:

- Aixequem Persianes, 2017 (BA)
- Propostes d'activitats potencialment viables, 2018 (BA)
- Buit Ple d'Oportunitats, 2018 (DSC)
- Cens Locals, 2019 (DSC)
- Projecte Identificadors de Locals, 2018 (OMD, DSC)
- Seguiment a temps real del consum privat, 2020 (OMD, DSC)
- Cens BSI Trinitat Nova, 2017 (DSC)
- Cens BSI Ciutat Vella, 2018 (DSC)

D'altra banda, en els darrers cinc anys s'han pogut testar i desplegar un nombre important d'iniciatives, sota la direcció de Barcelona Activa, la Direcció de Serveis de Comerç, Foment de Ciutat o els Districtes, que han permès posar a prova diferents mecanismes de dinamització:

- Plans de Desenvolupament Econòmic per Districte (BA, Dtes — 2016–2020)
- Baixos de Protecció Oficial (FC, BA, Ciutat Vella — 2018, 2019)
- Trinitat Nova: *Els comerços de barri es posen de moda* (BA, FC, D — 2018)
- Sant Andreu: *Sinèrgics* (BA, Dtes)
- Horta-Guinardó: *La Clota Cotreball* (BA, Dtes)
- OAE — Servei de Localització (BA)
- OAE — Servei de Mediació (BA)
- OAE — Transmissió empresarial: *Reempresa* (BA)
- Subvencions per a ocupar locals privats (entre altres): *Impulsem el que fas* (BA, DSC — 2018, 2019, 2020–...)
- Transformació digital (DSC, BA — 2018–2020)
- *Rethinking*, assessorament empresarial *Comerç a punt* (BA — 2020, 2021)

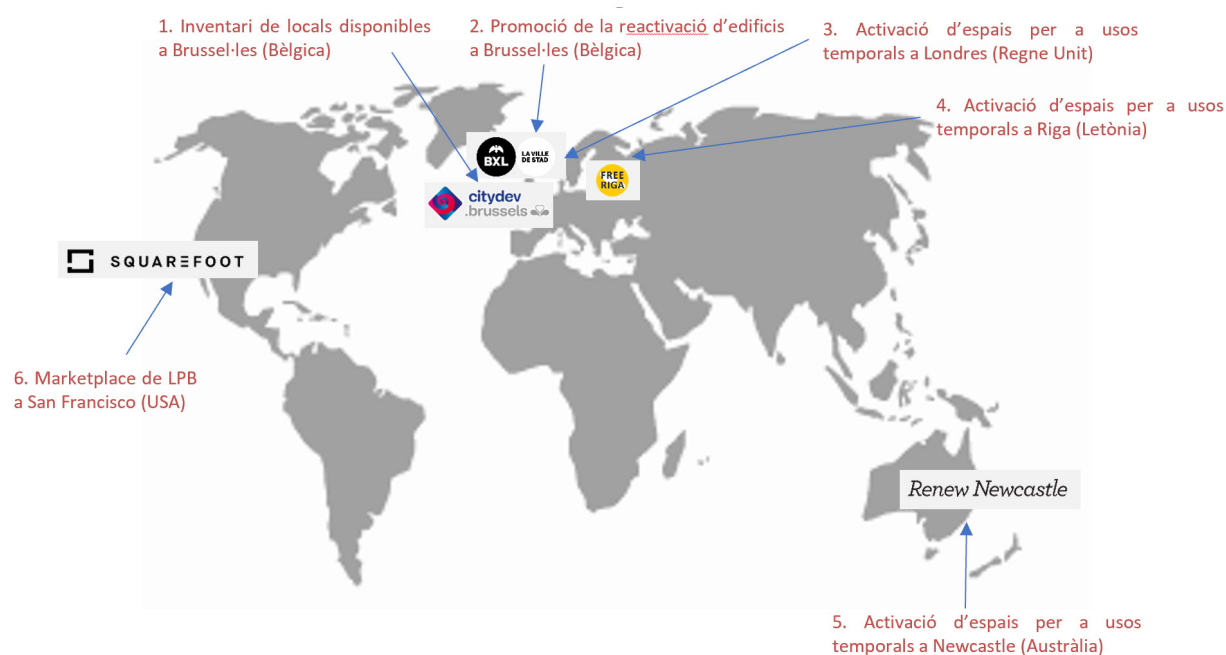
L'impacte d'algunes d'aquestes iniciatives ha estat molt localitzat, pel fet que s'han implementat en zones concretes i a escala reduïda. Tanmateix, el bon resultat d'aquestes accions mostra la necessitat d'intensificar-les, escalar-les i convertir-les en una nova política pública municipal.

Matriu DAFO — Diagnosi sobre la situació dels LPB a Barcelona

Intern: demanda, oferta i usuari en l'àmbit dels LPB	FORTALESES	DEBILITATS
	<ul style="list-style-type: none"> • Densitat de l'activitat comercial a Barcelona, amb eixos comercials potents • Teixit associatiu comercial i veïnal dinàmic i ben organitzat • Aparició de noves opcions d'activitats que poden ocupar LPBs <ul style="list-style-type: none"> - Noves activitats sorgides de la dinàmica social i econòmica urbana (col·laboració, creació, producció, comercialització i servei) - Noves activitats de cura com a resposta a noves necessitats socials - Trasllat d'activitats existents avui situades fora dels LPBs • Nous models de negoci i noves eines desenvolupades arran de la crisi que poden ajudar a sobreviure els establiments comercials (venda a domicili, plataformes web, etc.) • Moderació de preus de lloguer de locals comercials per excés d'oferta • Existència d'una consciència de consumidor/a "militant": ciutadans i ciutadanes amb interès i sensibilitat en favor del consum de proximitat 	<ul style="list-style-type: none"> • Accentuació de la desertització i del tancament de persianes a conseqüència de les mesures de gestió sanitària, per causa de la crisi i efecte multiplicador de l'expansió en taca d'oli • Generalització a tota la ciutat de la crisi dels LPB: tant barris perifèrics, com àrees centrals, tant barris predominantment residencials, com zones turístiques, etc. • Fragilitat d'una part important dels negocis en LPB que han "sobreviscut": manca de capacitat dels d'assumir les despeses de lloguer o per fer reinversions • Risc d'aparició de "negocis refugi" amb poca capacitat professional / viabilitat de negoci • Escàs parc de locals de titularitat pública i dificultats d'influir o intervenir en el mercat privat • Estructura de propietat amb un pes important de petits propietaris que viuen de les rendes dels locals amb poca predisposició per alterar el seu model de negoci • Canvis en el comportament del consumidor/a local (per la competència d'altres canals de distribució reforçats amb la crisi, per la pèrdua de capacitat adquisitiva, per un canvi d'hàbits en l'ús de l'espai públic,...) • Incertesa en la recuperació del consumidor/a extern vinculat als visitants i turistes.
Extern: gestió i factors d'entorn sobre els LPB	OPORTUNITATS	AMENACES
	<ul style="list-style-type: none"> • Polítiques públiques amb instruments consolidats (ex. suport als negocis, dinamització comercial, etc.) i noves polítiques específiques en fase experimental (ex. APEUs, espais d'innovació de negoci, titularitat pública, etc.) • Ecosistema emprendedor i creatiu propi de la vitalitat de la ciutat de Barcelona • Transformació de l'espai públic que el fa més favorable a la vida social i ciutadana al carrer i a l'estímul del consumidor/usuari dels LPB • Nous models de gestió privada-privada i publico-privada • Posicionament de la problemàtica dels LPB en el focus central de l'interès social, polític i mediàtic: convergència d'actors i legitimació de les polítiques de dinamització dels LPB 	<ul style="list-style-type: none"> • Manca d'agilitat, de capacitats i presència de barreres jurídiques en l'acció de l'Administració sobre locals de titularitat pública i privada • Fragmentació/dispersió de polítiques de l'Ajuntament que dificulta la coordinació i l'escalabilitat de les accions • Manca de dades actualitzades sobre els usos i el tipus d'activitat vigent als LPB, especialment dels locals amb persianes baixades on manca coneixement d'activitat i d'estat de conservació. • Baix nivell de conscienciació sobre la problemàtica en termes generals, tant per part de la ciutadania com sobretot per part dels agents directament implicats • Risc de cercle viciós produïda per la desertització i el seu impacte en l'entorn i el paisatge urbà (manca de vida, degradació dels actius privats, abandonament espai públic, inseguretat, ...) • Dificultats en les operacions d'alguns negocis potencials en PB que mobilitzen mercaderies degudes a la dificultat d'encaix de la mobilitat motoritzada i càrrega/descàrrega

Pel que fa a altres experiències destacables a altres ciutats del món, s'han identificat sis que plantegen objectius similars als d'aquesta Estratègia: inventari de locals disponibles i reactivació d'edificis a Brussel·les, activació d'espais per usos temporals a les ciutats de Riga (Letònia), Londres (Regne Unit) i Newcastle (Austràlia) i, finalment, un *Marketplace* d'LPB a Sant Francisco (Estats Units).

Algunes d'aquestes experiències plantegen serveis ja disponibles a Barcelona (*Inventimmo*, servei de localització i mapa d'edificis buits a Brussel·les). D'altres articulen mesures fiscals per incentivar l'ocupació de locals (*FreeRiga Model*) o per desincentivar l'existència de locals o edificis buits (*Programa per a la reactivació d'edificis desocupats de Brussel·les*), mesures aquestes que es descarten en el plantejament d'aquesta Estratègia. Finalment, les experiències d'intermediació entre oferents i demandants de locals *Renew Newcastle*, *Free Riga Model*, *Meanwhile London* o *Squarefoot Market Place* a San Francisco, han estat font d'inspiració per a aquesta Estratègia en dos sentits: primer, a l'hora de pensar en instruments que afavoreixin la creació d'oferta de l'LPB en condicions avançades; segon, a l'hora de pensar un model d'ocupació dels locals que sigui flexible, que ofereixi l'oportunitat d'ocupacions temporals (activitat econòmica rotativa) a més d'ocupacions estables.



4. MESURA DE GOVERN

04.1. OBJECTIUS DE L'ESTRATÈGIA

L'Estratègia contempla quatre objectius estratègics a assolir:

- a) **Fomentar una ocupació sostenible dels LPB com a actiu estratègic per a la ciutat:** per mitjà d'aquesta estratègia no només es pretén instal·lar activitat en plantes baixes, sinó que aquesta activitat sigui contínua al llarg del temps. Es tracta de dinamitzar locals que avui estan buits amb una activitat que —sigui estable o rotatòria— garanteixi la màxima continuïtat possible de l'ocupació dels locals.
- b) **Maximitzar les funcions econòmiques que tenen els LPB:** els/les destinataris/àries dels locals buits que es mobilitzin en el marc d'aquesta estratègia, siguin persones, empreses o entitats, hauran de desenvolupar projectes que tinguin funcions econòmiques, socioeconòmiques o socioeconòmiques i urbanístiques. La dimensió econòmica sempre estarà present en aquestes iniciatives.
- c) **Diversificar els usos i vetllar per l'equilibri d'activitats en LPB als districtes:** les iniciatives econòmiques que es promouran per localitzar els LPB buits hauran de contribuir a preservar o generar un equilibri d'usos adequat a cada districte de la ciutat. Les activitats proposades hauran de ser compatibles i respectuoses amb altres dimensions no econòmiques de la vida als veïnats, i hauran de contribuir al desenvolupament socioeconòmic de l'entorn on s'ubiquen.
- d) **Desenvolupar un eix de gestió pública centrat en LPB,** integrat, permanent i eficaç, que incorpori mecanismes de col·laboració entre agents públics, privats i socials. La present estratègia té per objecte contribuir a la creació d'una nova política pública municipal que ofereixi major protagonisme als LPB, en tant que actiu clau per a la ciutat i per a la reactivació econòmica.

04.2. MESURES ESTRATÈGIQUES

Els LPB tenen tres funcions potencials: econòmiques, socials i urbanístiques. Totes aquestes funcions poden tenir escales d'impacte diferents (de més local, a més global: eix comercial, barri, districte, ciutat), tant pel seu mateix impacte com per la necessitat de potenciar-ne unes o unes altres.

Entre les **funcions econòmiques**, destaquen el foment de la creació de noves empreses i d'ocupació, la generació de negoci en la cadena de valor i la promoció

de la innovació i del coneixement. Entre les **socials**, hi trobem l'aprovisionament de productes i serveis, la cura i l'atenció social, la cohesió veïnal i el foment de la seguretat. Finalment, entre les funcions **urbanístiques**, s'hi compten la promoció de la qualitat de l'espai públic, la preservació del paisatge urbà o el foment de la mobilitat sostenible.

D'altra banda, els LPB poden tenir diferents usos que s'entrecreuen amb aquestes funcions. **Per mitjà d'aquesta estratègia s'impulsaran vuit possibles usos** en plantes baixes que tenen com a mínim alguna funció econòmica (i un nombre variable de funcions socials i urbanístiques). A continuació es relacionen aquests usos i algunes de les activitats que poden incloure:

USOS	
<p>1. Comerç de proximitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quotidià alimentari/no alimentari • Temporada 	<p>5. Centres de treball terciari</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oficines • Espais de cotreball
<p>2. Activitats de serveis de proximitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estètica i bellesa • Consultes (mèdiques, professionals...) • Oficines de venda de serveis (viatges...) • Tallers • Centres esportius 	<p>6. Equipaments socials i assistencials</p> <ul style="list-style-type: none"> • Economia de les cures • Activitats lúdiques / infantils • Centres assistencials • Equipaments socioeducatius
<p>3. Emprenedoria i creativitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Activitat emprenedora • Cultura i indústries creatives • Centres i tallers culturals i creatius • Espais assajos musicals 	<p>7. Logística i serveis empresarials</p> <ul style="list-style-type: none"> • Magatzems i trasters • Punts de microdistribució DUM • Punts de recollida i consignes digitals • Activitats de manteniment i suport empresarial
<p>4. Educació, formació i recerca</p> <ul style="list-style-type: none"> • Universitats i altres centres formatius • Escoles d'oficis/professionals • Laboratoris professionals • Escoles i acadèmies 	<p>8. Economia Social i Solidària</p> <ul style="list-style-type: none"> • Transversal a la resta d'usos

13

'Amunt
persianes!'

Els usos que s'impulsaran seran diferents a cada zona de la ciutat, i es definiran a partir la intersecció entre les estratègies de desenvolupament econòmic de cada districte i les existents pel conjunt de la ciutat. D'aquesta manera, les iniciatives econòmiques que ocupin LPB buits cobriran mancances o necessitats dels districtes, o s'apalancaran en oportunitats que aportaran valor afegit al territori.

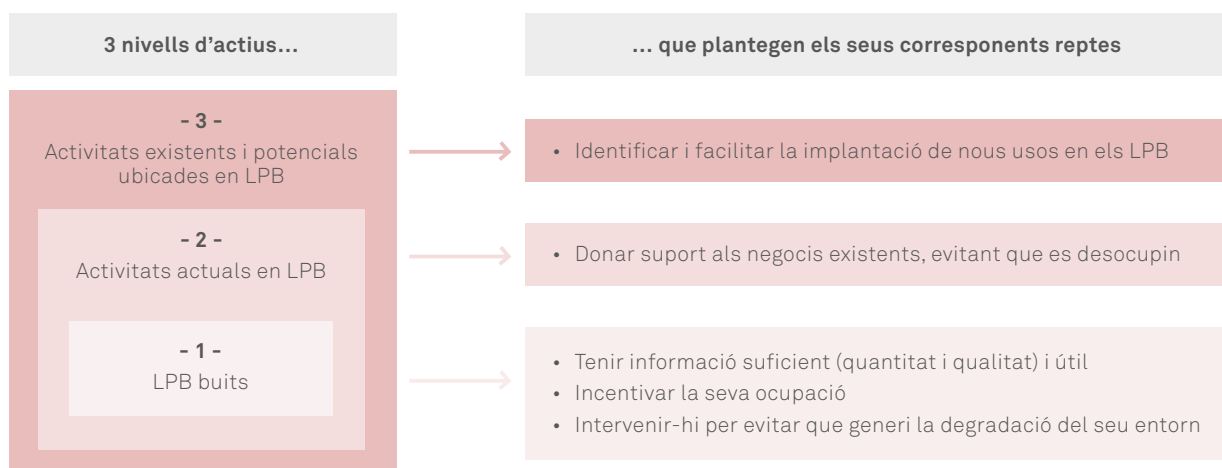
Algunes de les activitats relacionades podran cobrir més d'un ús, donat que hi ha una forta tendència a la mixtura d'usos i a afegir capes de serveis a negocis tradicionalment dedicats exclusivament a la venda de productes. En aquests casos, per tal de poder classificar-los a efectes operatius es tindrà en compte l'activitat principal.

La **visió global creuada usos-funcions** permet formular una visió de conjunt de l'impacte esperat de la dinamització generada en cada LPB ocupat. Per exemple, en el cas d'un local on s'instal·la un servei de proximitat, l'impacte generat abasta les onze funcions possibles (les quatre econòmiques, les quatre socials i les tres urbanístiques).

USOS	FUNCIONS										
	ECONÒMIQUES				SOCIALS				URBANÍSTIQUES		
	Foment empresarial	Foment de l'ocupació	Generació de negoci en la mateixa cadena de valor	Foment innovació i coneixement	Aprovisionament de Productes i Serveis	Cures i assistència social	Cohesió veïnal	Foment de la seguretat	Qualitat de l'espai públic	Paisatge urbà	Foment de la mobilitat sostenible
1. Comerç de proximitat											
2. Activitats de serveis de proximitat											
3. Emprenedoria i creativitat											
4. Educació, formació i recerca											
5. Centres de treball terciari											
6. Equipaments socials i assistencials											
7. Logística i serveis empresarials											
8. Economia Social i Solidària											

'Amunt persianes!' contempla tres nivells d'intervenció: **LPB buits (locals desocupats, sense cap activitat)**, **LPB actius (locals ocupats i amb activitat)** i **LPB potencials (locals que es podrien ocupar amb nous usos)**.

Cada nivell d'intervenció requerirà un abordatge diferent (revertir, prevenir o innovar). En el cas dels LPB buits, caldrà desplegar accions per a revertir la inactivitat a través de polítiques d'incentius adreçades a oferents (propietari/àries) i demandants de locals (autònoms, empreses o entitats amb iniciatives econòmiques). Pel que fa als LPB actius, caldrà oferir recursos (assessorament, coneixement, finançament) per tal de prevenir l'emergència de noves plantes baixes buides a la ciutat. Finalment, caldrà innovar i pensar quins nous usos es poden donar als LPB (estiguin actives o no) que contribueixin a la recuperació econòmica de la ciutat.



Mesura 1. Creació d'un observatori d'LPB

a) **Objectiu:** aquesta mesura té per objecte la producció de dades i, en general, la creació de coneixement al voltant dels LPB a la ciutat de Barcelona. El coneixement generat a partir d'aquesta mesura permetrà millorar la qualitat i l'impacte de la política municipal d'LPB, a més de ser una font d'informació rellevant i útil per a iniciatives econòmiques que vulguin establir-se a algun local de la ciutat.

b) **Instrument: observatori de l'activitat econòmica en LPB.** Mitjançant eines ja disponibles i d'altres de nova creació, s'articularà un observatori que posarà el focus en els establiments en planta baixa i que desenvoluparà tres tasques diferenciades: 1. Oferir dades útils a persones, empreses o entitats que cerquin un local a Barcelona; 2. Quantificar i caracteritzar el fenomen dels LPB a la ciutat de Barcelona; i 3. Dissenyar noves eines de gestió de la informació sobre LPB custodiada per l'Ajuntament.

1. **Oferir dades útils:** l'observatori produirà informació rellevant per a iniciatives econòmiques. Per exemple, dades territorialitzades de consum als diferents districtes a partir d'informació d'operacions amb targeta de dèbit/crèdit, enquestes d'hàbits de compra o de situació del sector comercial i de la restauració.

2. **Caracteritzar els LPB de la ciutat:** s'actualitzarà el cens d'activitats econòmiques en planta baixa de 2019, amb especial atenció a aquelles zones que presenten major densitat comercial a tots els districtes. A més, es crearà un quadre de seguiment específic de locals buits que permetrà monitorar la seva distribució territorial a la ciutat (per districtes i per barris), així com els preus de lloguer i de compra.

3. **Dissenyar noves eines de gestió de la informació:** es crearà un nou identificador de locals que permetrà reunir totes les dades —actualment disperses en diferents àrees i formats— que obren en poder de l'Ajuntament. Aquest projecte, liderat per l'OMD i la gerència municipal, permetrà simplificar tràmits administratius en línia amb el que promou el pla Barcelona Fàcil.

Mesura 2. Recursos per prevenir nous LPB buits

- a) **Objectiu:** aquesta mesura té com a finalitat continuar el desplegament d'accions que contribueixen a contenir el creixement d'LPB buits a la ciutat. En concret, el paquet reforçat de recursos que Barcelona Activa ofereix des de l'inici de la pandèmia a les empreses de la ciutat i que es desplega a través d'assessoraments, formació o ajuts econòmics.
- b) **Instrument:** conjunt de serveis que es presten, a través de l'Oficina d'Atenció a les Empreses, per assessorar, capacitar o finançar actors econòmics que ocupen LPB: autònoms/ònomes, pimes, comerços i serveis de proximitat i entitats d'Economia Social i Solidària.
1. Servei de localització (i mediació lloguers)
 2. Servei d'informació i tràmits municipals
 3. Servei de finançament empresarial
 4. Servei de gestió del talent
 5. Servei de transmissió empresarial
 6. Servei d'internacionalització
 7. Servei de prototipatge i innovació
 8. *Rethinking*: assessorament individualitzat a empreses i entitats per a la reactivació (ex. programa *Comerç a punt*)
 9. Formació per a empreses (ex.: programa de formació *online* adreçat al comerç i la restauració)
 10. Ajuts (ex. *Crea Feina*, subvencions a la contractació de persones)

LOCALITZACIÓ **SERVEI AMPLIAT**

Assessorament en la recerca d'espais per instal·lar o expandir el teu negoci a Barcelona



Davant la recessió de la COVID-19, s'ha reforçat el Servei de Localització incorporant la possibilitat de **facilitar la recerca de nous espais de localització per a pimes i persones treballadores autònomes** que es vegin amb necessitat de reubicar la seva activitat econòmica derivada per l'afectació de la COVID-19.

Trobar la millor ubicació per la teva empresa és una tasca feixuga que cal dur a terme amb temps i paciència, dues característiques de les quals no sempre es disposa. Per facilitar-vos la feina, i de forma coordinada amb el sector immobiliari de la nostra ciutat, a l'OAE posem a la teva disposició un Servei d'informació i assessorament en la **recerca d'espais per a empreses** amb projectes d'expansió a Barcelona i l'Àrea metropolitana.

Per a empreses i projectes locals, es cerca una ubicació adient a les seves necessitats, tant en espais propis de Barcelona Activa (Incubadora de Glòries, Almogàvers Business Factory, Parc Tecnològic), com en altres, especialment espais singulars, com naus industrials, edificis i grans oficines.

Plans de Digitalització per a microempreses i persones autònomes Inici 16 de març	<ul style="list-style-type: none"> • 388 empreses (59 % autònoms/es) • 2.892 persones als 71 cursos específics organitzats (68 % dones i 20 % persones autònomes)
Assessorament en ajuts i finançament COVID-19 Inici 4 de maig	<ul style="list-style-type: none"> • 1.190 empreses (71 % autònoms/es)
Suport jurídic lloguers Inici 11 de maig	<ul style="list-style-type: none"> • 233 empreses ateses (46 % autònoms/es)
Plans de recuperació econòmica — Rethinking	<ul style="list-style-type: none"> • 824 empreses (47 % autònoms/es): <ul style="list-style-type: none"> › 414 microempreses i persones autònomes (inici 12 de maig) › 189 empreses i entitats ESS (inici 28 abril) › 31 <i>start-ups</i> (inici 13 juliol) › 200 comerços —<i>Comerç a punt</i> (inici 1 juliol)
B·Crèdits Inici 5 d'octubre	<ul style="list-style-type: none"> • 633 sol·licituds rebudes (86 % persones autònomes) • 560 sol·licituds aprovades per un import de 7 M€
Crea Feina Barcelona Inici 15 d'octubre	<ul style="list-style-type: none"> • 300 ajuts de 5.000 € aprovats per un import d'1,5 M€ <ul style="list-style-type: none"> › 285 sol·licituds ja pagades, per un import d'1.425.000 € › 15 sol·licituds més aprovades i en tràmit de publicació de resolució (final) per a pagament Pressupost exhaurit el febrer de 2021

Mesures CECORE en clau activitat econòmica i suport a l'empresa, març de 2021.

Mesura 3. Nous ajuts econòmics per a la instal·lació a LPB buits

- a) **Objectiu:** oferir incentius econòmics per promoure la instal·lació d'activitat econòmica en plantes baixes buides. D'una banda, s'oferiran subvencions de fins a 50 mil euros, per mitjà de concurrència competitiva, a projectes econòmics que s'instal·lin en LPB buits. De l'altra, es llançaran uns ajuts d'entre 2 i 4 mil euros, concedits a partir del compliment d'uns criteris automàtics, a persones, empreses o entitats que passin a ocupar un local, amb independència de l'activitat que hi duguin a terme.
- b) **Instrument 1:** s'oferiran subvencions de fins a 50 mil euros a projectes econòmics que vulguin instal·lar-se en LPB buits (al voltant de 0,5 M d'euros anuals). Aquests ajuts, que es concediran a través d'una concurrència competitiva en la convocatòria de subvencions *Impulsem el que fas*, suposaran un instrument de finançament a fons perdut per a persones, empreses o entitats que tinguin un projecte empresarial i necessitin un local per dur-lo a terme. Els projectes hauran de contribuir al desenvolupament socioeconòmic de l'entorn on s'ubicaran i hauran d'emmarcar-se en algun d'aquests tres objectius: mantenir o fer créixer una activitat empresarial ja existent, traslladar una activitat econòmica de planta pis a planta baixa, o impulsar una iniciativa de nova creació (emprenedoria). Les subvencions, a executar durant 12 mesos, incorporaran la possibilitat de costejar despeses de rehabilitació de locals (obres menors), adquisició de maquinària o d'altres béns d'equip i compra d'estocs, per un valor de fins a un 50 % del cost total del projecte (31.250 euros).



- c) **Instrument 2:** en segon lloc, s'oferiran ajuts d'atorgament ràpid, d'entre 2 i 4 mil euros, com a incentiu per a qualsevol operació d'ocupació d'un LPB buit que vulgui fer-se a la ciutat. Es tracta d'una operació de compravenda o un arrendament. L'empresa, entitat o persona autònoma que accedeixi a un local podrà sol·licitar aquest ajut, que ajudarà a cobrir despeses inicials d'inici de l'activitat. Els ajuts es concediran minimitzant els tràmits administratius per sol·licitar-los, vetllant per l'agilitat en el pagament. Per tal de difondre aquests ajuts i que arribin al col·lectiu diana, es buscarà la col·laboració de portals immobiliaris i d'operadors del sector.
- d) **LPB que s'espera activar (2021–2023):** 170.

Mesura 4. Baixos de Protecció Oficial (BPO): creació d'una cartera pública d'LPB

- a) **Objectiu:** aquesta mesura té com a finalitat que l'Ajuntament adquireixi en propietat entre 30 i 60 LPB buits a la ciutat el 2021 per tal de posar-los a disposició de projectes econòmics de persones, empreses o entitats (a partir de 2022). El pressupost disponible és de 16 milions d'euros: 10 pel conjunt de ciutat i 6 exclusivament pel districte de Ciutat Vella.
- b) **Instrument:** l'adquisició dels locals es farà a través d'un procediment de compra pública, que es farà en concurrència i a partir de les ofertes presentades per propietaris/àries que hi vulguin participar. El procediment de compra, que es llançarà als mesos d'abril–maig de 2021, contemplarà diversos criteris de valoració de les ofertes, com per exemple el preu ofert, l'estat de conservació del local, els metres lineals de façana o la seva ubicació (es donarà més puntuació als locals ubicats en districtes amb més LPB buits i zones especialment afectades per la desertificació en plantes baixes).

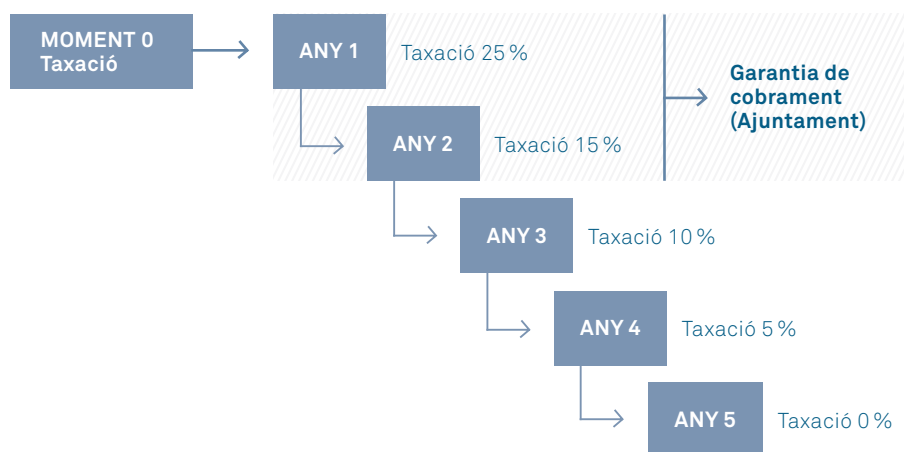
La instal·lació en aquests locals, que es tindrà lloc a partir de 2022, tindrà dos models: ocupació estable i ocupació temporal, que s'expliquen en la taula següent:

	Usos LPB (a prioritzar en funció de cada Districte)	Destinatari	Tipus d'LPB	Qui lloga/cedeix i per quin temps?
Ocupació estable Crida: concurrència competitiva	<ul style="list-style-type: none">• Comerç i serveis de proximitat• Emprenedoria i creativitat• Ensenyament i recerca• Centres de treball terciari• Equipaments socials i assistencials• Logística i serveis empresarials• Economia Social i Solidària	<ul style="list-style-type: none">• Empreses i Entitats (enfortiment / sosteniment)• Projectes d'emprenedoria• Trasllat de plantes pis• Projectes d'emprenedoria• Projectes d'expansió: empreses / entitats que volen llançar nou producte o servei	<ul style="list-style-type: none">• Punt de venda / de servei / oficina / taller• Punt de venda: testatge de producte / servei• Màrqueting / comercialització• Espai tester	<ul style="list-style-type: none">• Foment de Ciutat. Lloguer 5–7 anys de contracte• Si el local està en mal estat o és gran, contractes més llargs per amortitzar la inversió• Preu públic revisable• Foment de Ciutat. Cessió temporal. 3–6–12 mesos + gratuïtat / preu baix
Ocupació temporal Crida: convocatòria oberta				

c) **LPB que s'esperen activar (2021–2023):** 30–60.

Mesura 5. Creació d'una borsa de lloguer d'LPB

- a) **Objectiu:** aquesta mesura pretén mobilitzar LPB privats que es troben buits a la ciutat, per tal d'oferir-los per sota del preu de mercat, posant-los a disposició de projectes econòmics de persones, empreses o entitats.
- b) **Instrument:** es crearà una borsa de lloguer d'LPB, en col·laboració amb operadors del sector immobiliari (ex.: el Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona), que tindrà dos objectius: aixecar persianes (aconseguir obrir entre 100 i 200 LPB de Barcelona que es trobin sense activitat) i aixecar activitat econòmica (instal·lar en aquests locals activitat econòmica de proximitat —comerços, cultura, cures, Economia Social i Solidària, hubs logístics última milla, entre d'altres).



19

'Amunt persianes!'

Aquesta borsa oferirà incentius a propietaris/àries de locals i a arrendataris/àries potencials:

- **Incentius a propietaris/àries:** l'Ajuntament contractarà una assegurança o dotarà un fons de garantia per fer front a l'impagament, que cobrirà 2 anys de contracte d'arrendament.
- **Incentiu a arrendataris/àries potencials:** el local es taxarà de forma independent i el preu serà inferior al preu de mercat en 4 dels 5 anys del projecte, fet que suposarà un avantatge per a empreses, entitats o persones autònomes que s'hi vulguin instal·lar.

La borsa de lloguer es desplegarà en quatre fases:

1. Captació locals: oferta d'incentius a propietaris/àries:
 - › Garantia de cobrament els dos primers anys de contracte (assegurança de lloguer).
 - › Captació de llogaters/eres estables: projectes d'emprenedoria o empresa que vulguin un local per un mínim de cinc anys.

2. Creació de la borsa *online*:

- › Taxació dels locals per establir el preu de mercat de cada local
- › Fixar percentatges de reducció per als quatre primers anys de contracte
- › Crear un portal on hi hagi una borsa que doni visibilitat al conjunt de locals en lloguer.

3. Captació d'iniciatives econòmiques perquè s'instal·lin als locals²:

- › Crida de projectes: crida a empreses/entitats i emprenedors/ores perquè presentin propostes per ocupar locals.
- › Oferir incentius: el preu del lloguer serà inferior al preu de mercat i el local es llogarà per cinc o set anys. L'assignació d'un local serà compatible amb la recepció de subvencions.

4. Selecció d'iniciatives econòmiques:

- › Doble validació sobre la idoneïtat de l'activitat
- › Districte on s'ubiqui el local: necessitats, oportunitats, sectors estratègics identificats
- › Barcelona Activa

c) **LPB que s'espera activar (2021–2023):** 100–200.

² La captació d'iniciatives es farà seguint el mateix model plantejat per la mesura estratègica de Baixos de Protecció Oficial.

5. CRONOGRAMA I COMUNICACIÓ

Pel que fa al calendari de desplegament de les mesures, es preveu una implementació gradual i acumulativa de les diferents mesures estratègiques en els anys 2021, 2022 i 2023.

2021	2022	2023
Compra 16 M BPO + Ajuts econòmics (subvencions) + Producció de coneixement	Ajuts econòmics (subvencions i ajuts) + Borsa de lloguer + Crida de projectes BPO + Incentius ràpids + Producció de coneixement	Ajuts econòmics (subvencions i ajuts) + Borsa de lloguer + Instal·lació i seguiment de projectes BPO + Producció de coneixement

21 

'Amunt persianes!'

Pel que fa a la comunicació, es dissenyarà un pla per comunicar els continguts relacionats amb les mesures estratègiques als col·lectius diana (oferents i demandants de locals) i rendir comptes a la ciutadania en general sobre l'execució de les accions realitzades.

Tota la informació de l'estratègia i les mesures està disponible a:

www.barcelonactiva.cat/amuntpersianes.

6. PRESSUPOST

PRESSUPOST

DESPESA CORRENT	M d'euros
Ajuts econòmics per a la instal·lació a LPB buits	0,7
Nova borsa de lloguer d'LPB	0,1
Oficina tècnica	0,15
Pla de comunicació	0,05
Total despesa corrent	1,0
DESPESA D'INVERSIÓ	
Baixos de Protecció Oficial	16,0
Total despesa d'inversió	16,0

Les despeses de la mesura 1 i de la mesura 2 de les establertes en l'apartat 5 no es troben comptabilitzades, atès que el seu pressupost ja està disponible entre els recursos estructurals de promoció econòmica.

Els imports destinats a ajuts podran variar en funció de les disponibilitats pressupostàries.

El pressupost de la mesura Baixos de Protecció Oficial inclou 10 milions d'euros per compra de locals al conjunt de la ciutat i 6 milions al districte de Ciutat Vella.

7. GOVERNANÇA DE L'ESTRATÈGIA

En aquesta estratègia cooperen un ampli ventall d'operadors municipals, que es llisten a continuació i que, a través dels mecanismes de coordinació a continuació exposats, vetllaran per l'execució del projecte:

- Gerència Municipal
- Gerència d'Economia, Recursos i Promoció Econòmica
- Barcelona Activa
- Foment de Ciutat
- Direcció de Serveis de Comerç, Restauració i Consum
- Districtes
- Gerència de Pressupostos i Hisenda
- Gerència d'Urbanisme
- Direcció de Patrimoni
- Direcció de Serveis d'Economia Cooperativa, Social i Solidària i Política Alimentària
- Direcció de Turisme i Indústries creatives
- Gerència de Cultura
- Gerència de Drets socials
- Institut Municipal de Mercats de Barcelona

La Gerència Municipal, a través de la Gerència de Coordinació Territorial i Proximitat, coordinarà l'impuls transversal de l'Estratègia municipal de dinamització LPB, 'Amunt persianes!', aprovant la proposta de mesures estratègiques, implicant els diferents operadors municipals i fent el seguiment general de l'Estratègia.

Per tal de coordinar l'acció d'aquests operadors municipals, es crearà una **Oficina de Locals en Planta Baixa** que liderarà i dirigirà la implementació de les mesures estratègiques i vetllarà perquè s'assoleixin els resultats esperats. De manera operativa, i atesa la naturalesa eminentment econòmica de la dinamització d'LPB buits que es pretén impulsar, la Gerència d'Economia, Recursos i Promoció Econòmica delegarà en **Barcelona Activa**, l'agència municipal encarregada d'impulsar la promoció econòmica i el desenvolupament local, la gestió del conjunt de les mesures contemplades en l'Estratègia de dinamització d'LPB a la ciutat de Barcelona.

El seu objecte social és fomentar, facilitar, promocionar i impulsar tota classe d'actuacions generadores d'ocupació i activitat econòmica i, dins el seu objectiu social es comprenen, entre altres, l'habilitació de locals per a la ubicació física d'empreses tant industrials com de serveis, així com donar serveis d'assessorament en els diferents àmbits empresarials, especialment pel que fa a la creació i posada en marxa d'empreses.

Aquesta Oficina d'LPB, depenent de la Direcció Operativa de Proximitat de BA, estarà dotada de pressupost, direcció i equip humà i tindrà les funcions de:

- Dirigir i desplegar l'Estratègia de dinamització LPB per a la promoció i recuperació econòmica de la ciutat.
- Definir i planificar mesures i actuacions a desenvolupar
- Coordinar les mesures estratègiques
- Controlar i gestionar el pressupost
- Difusió a la ciutat
- Interactuar i fer de portaveu amb els agents externs
- Controlar i valorar les actuacions
- Recollir i gestionar la informació LPB

Aquesta Oficina d'LPB disposarà d'un comitè d'impuls del qual formaran part la Gerència de Coordinació Territorial i Proximitat, Foment de Ciutat, com a responsable de la implementació de línia estratègica de Baixos de Protecció Oficial, la Direcció de Comerç, Restauració i Consum, per a la línia de producció de coneixement sobre LPB, i una representació dels districtes.

La Direcció de Patrimoni, amb el suport de Foment de Ciutat, liderarà l'execució de la mesura de compra pública de locals (Baixos de Protecció Oficial), dotant-se, tots dos, dels recursos necessaris (financers, humans, materials) per implementar aquesta mesura. Foment de Ciutat assumirà la responsabilitat de la gestió posterior dels locals resultants del procés de compra, i es coordinarà amb Barcelona Activa pel seu disseny i per a la crida d'iniciatives econòmiques i gestió de la instal·lació d'aquestes.

Per la seva banda, la Direcció de Comerç, Restauració i Consum liderarà la mesura de Producció de Coneixement, articulant diferents actuacions adreçades a disposar de la informació necessària per a la millora de la qualitat i de l'impacte de la política municipal.

Pel que respecta a la participació dels agents socioeconòmics de la ciutat, està prevista la col·laboració amb entitats representatives del sector immobiliari, del comerç de la ciutat (entitats de comerç associat) i del sector social.

Oficina LPB, mecanisme principal

